

Präsentation Machbarkeitsstudie „Neue Wege für innerstädtische Netzwerke – Regionale Finanzprodukte“

Vortrag von Univ.Prof. Prof. h. c. Dipl.-Ing. Dietmar Wiegand im Rahmen des 3. Handelssymposium „finanziell.handeln – privates Kapital für die Innenstadtenwicklung“ 16. Juli, Kurfürstliches Palais, Trier, Veranstalter: Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung, Rheinland-Pfalz

Kontakt Daten Prof. Wiegand: wiegand@tuwien.ac.at +49 1523 1058732

Sehr geehrte Frau Staatsministerin, meine sehr verehrten Damen und Herren,

vielen Dank für die Einladung in den kurfürstlichen Palais der wunderschönen Stadt Trier. Bevor ich darüber spreche, was die Schönheit historischer Innenstädte mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) und dem EStG zu tun hat, möchte ich Sie bitten an einem Experiment mit zu wirken:

Bitte schließen Sie die Augen und stellen Sie sich Ihre Heimatgemeinde oder eine andere Gemeinde, zu der Sie eine enge Beziehung haben, vor. Wenn es Ihnen gelungen ist, vor Ihrem geistigen Auge ein Bild dieser Gemeinde zu erzeugen, dann löschen Sie aus diesem Bild bitte das historische Zentrum der Gemeinde oder der Stadt. Sie werden sehr wahrscheinlich bemerken, dass nicht viel von Ihrem Bild übrig bleibt.

Die meisten von Ihnen, sogar Personen, die sich wie ich eine Stadt vorgestellt haben, deren mittelalterliches Zentrum im 2. Weltkrieg nahezu vollständig zerstört wurde, Darmstadt, verlieren das Bild ihrer Heimatgemeinde, verlieren einen ganz wichtigen Identifikationsort, einen ganz wichtigen Grund in diese Stadt zurück zu kehren, wenn sie sich die Stadt ohne die historische Innenstadt vorstellen.

Warum das so ist, hat viele Gründe: Die historischen Zentren sind baulich wesentlich einheitlicher gestaltet. Im Mittelalter war „Form follows Fiction“ – ich baue was mir einfällt – schon technisch und durch die Beschränktheit der verfügbaren Baumaterialien nicht möglich. In der Gründerzeit sorgten strenge Bauvorschriften zur Brand- und Seuchenbekämpfung für eine identitätsstiftende Einheitlichkeit. Und nicht zuletzt sind oder waren die Innenstädte die Orte, an denen wir neue Kleider oder den ersten Fotoapparat gekauft haben oder schlicht zum Schaufensterbummel gegangen sind, weil die Läden um 18 Uhr schlossen oder wir kein Geld hatten.

Die Historiker unter Ihnen haben Recht; der Markt war ursprünglich vor den mittelalterlichen Stadtmauern und Fachwerkbauten kannten ursprünglich keine großen Schaufenster.

Historische Gebäude sind nicht nur gebautes kulturelles Erbe; sie sind auch aufgeladen mit Geschichten – mit Familiengeschichte, mit Anekdoten, mit Glück und Unglück. Es gibt neben der sichtbaren Geschichte auch diese unsichtbaren Geschichten, die uns faszinieren, die Wert sind, weiter erzählt zu werden.

Während Stadtplaner in den großen wachsenden Städte privatwirtschaftliche Investitionen in die Innenstädte durch Satzungen lenken müssen, um das baukulturelle Erbe zu erhalten, gefährden ausbleibende Investitionen in die historischen Gebäude die Innenstädte im ländlichen Raum und das trifft das ländlich geprägte Rheinland-Pfalz besonders.

Der ohnehin kleine Bevölkerungsteil, der zwischen 20-35 Jahren alt ist, zieht in die sogenannten Schwarmstädte, häufig Hochschulstädte, um dort mit gleichaltrigen einen Schwarm zu bilden, und zieht dann weiter in die Städte mit großen attraktiven Arbeitsmärkten. Zudem zieht der Einzelhandel, der gute Mieterträge brachte und Investitionen in den Erhalt oder die Verbesserung der Bausubstanz begründete, aus, da wir zu oft – ich schließe mich da nicht aus – im Internet, in Mailand oder auf der grünen Wiese kaufen. Leerstand ist die Folge. Bevölkerungsgruppen mit geringen Chancen in anderen Segmenten des Wohnungsmarkts drängen in die historische Mitte. Die Eventgastronomie gefährdet zudem die ortsansässige Gastronomie.

WER erhält nun trotz dieser Trends die historische Innenstadt, wer sorgt dafür, dass ihr baukulturelles Erbe erhalten bleibt und die Geschichten der Gebäude weiter erzählt werden? Wer sorgt dafür, dass die historischen Innenstädte lebendige öffentliche Orte bleiben und mit den vielen spannenden Formen des neuen Handels? Wer tut es? WIR! Wir, die wir die Bedeutung der historischen Städte für uns und für zukünftige Generationen, als Ort der Heimat und der Bestimmung des eignen Ichs erkannt haben. Darum das kleine Experiment mit Ihnen. SIE und ICH. Und wenn wir es nicht tun, wird es viele historische Innenstädte innerhalb einer Generation nicht mehr in der uns vertrauten Form geben!

Der Staat, dem es in Zeiten der globalisierten Wirtschaft ohnehin schwieriger fällt Steuereinnahmen zu erzielen, wird es nicht können und wir würden vermutlich derart massive Eingriffe in gebaute Umwelt und unser Leben auch nicht wollen. Das „Man müsste mal“ ist der Tod der historischen Innenstädte, da weder klar ist, wer was tut, noch wann. Wir müssen es tun, sofort – bleibt die Fragen nach dem Was und dem Wie?

Was? In Gebäude investieren oder Gebäude kostengünstig verkaufen, damit Investitionen für engagierte Bürgerinnen und Bürger möglich werden – besser noch gemeinnützig stiften!

Angesichts der zum Glück enormen Menge an historischen Innenstädten von kleinen – und damit gefährdeten – Städten sind enorme Investitionen allein für die Sicherung der Substanz notwendig. Bürgerschaftliches Engagement heißt: investieren.

Das passiert heute schon, bei eigengenutzten Immobilien. Liebhaber historischer Gebäude, durchaus auch Zugezogene, investieren – schlussendlich in einen Lebensstil. Doch der ländliche Raum wird kaum plötzlich von einem Heer an Liebhabern historischer Gebäude bevölkert werden.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zu „neuen gemeinnützigen regionalen Rechtsformen und regionalen Finanzprodukten“, die vom rheinland-pfälzischen Wirtschaftsministerium gefördert und von der TU Wien in Zusammenarbeit mit Prof. Orth Steuerspezialist, Dr. Litten Spezialist für Kapitalmarktaufsicht und Dr. Schiffer Stiftungsspezialist durchgeführt wurde, sind in zwei Sektoren Rechtsformen identifiziert worden, die zukünftig die Finanzierung und den Betrieb historischer Gebäude und lebendiger Innenstädte leisten können:

Gemeinnützige Rechtsformen und Investitionsvehikel im gewinnorientierten Sektor

Ad 1 zu den gemeinnützigen Rechtsformen

Natürlich ist der “National Trust for Places of Historic Interest or Natural Beauty”, kurz National Trust in Großbritannien ein Vorbild, wenn gemeinnützige Organisationen untersucht werden. Auf National Trust Grundstücken befinden sich 5 Weltkulturerbestätten, sowie 350 historische Gebäude, Gärten und Baudenkmäler. Der National Trust serviert 3,5 Mio. Tassen Tee/Jahr. Der Verein verfügt über mehr als 3,2, Mio. Mitglieder, von denen 61.000 ehrenamtlich tätig sind.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene in Deutschland mögliche gemeinnützige Rechtsformen untersucht, u.a. gemeinnützige Vereine und gemeinnützige GmbHs. Am geeignetsten für den langfristigen Erhalt und Betrieb eines großen Immobilienportfolios erschien den Autoren die auf Langfristigkeit angelegten gemeinnützigen rechtsfähigen BGB-Stiftung. Sie genießen als Privilegien u.a. die Steuerfreiheit von der Körperschaft-, Gewerbe- und Grundsteuer, die Besteuerung der Umsätze erfolgt mit dem ermäßigten Umsatzsteuersatz bei vollem Vorsteuerabzug, es bestehen Vergünstigungen bei der Erbschafts- und Schenkungsteuer; hinzu kommt der Spendenabzug der Kapitalausstattung gemeinnütziger Stiftungen, seit dem Jahr 2007 bis zu einem Betrag von € 1 Mio.

Eine Tradition mit solchen gemeinnützigen Einrichtungen die Eigentümer- und Betreiberrolle von historischen Gebäuden zu übernehmen, besteht in Deutschland im Gegensatz zu Großbritannien aktuell nicht. Die Deutsche Stiftung Denkmalpflege übernimmt nur in Ausnahmefällen die Eigentümerrolle und versteht sich primär als Fördermittelgeber.

Bei der Gründung einer gemeinnützigen rechtsfähigen BGB-Stiftung ist die Liste der gemeinnützigen Zwecke in 52 Abs. 2 der Abgabenordnung zu beachten, die im Gegensatz zu Großbritannien eine endliche Liste ist. Ob der von uns angedachte Zweck des Erhalts und Betriebs historischer Gebäude (Nicht per se Baudenkmäler) z.B. als Förderung von Kunst und Kultur verstanden wird, ist konkret vor Ort mit den Behörden zu prüfen. „Places of Historic Interest or Natural Beauty“ ist in der Abgabenordnung nicht enthalten, ebenso wenig die Förderung der Wertschätzung der historischen Gebäude und der offenen Landschaft und die Wahrnehmung dieser Güter als Kollektivgut, um Leitsätze des National Trust zu zitieren.

Ad 2 zu den Investitionsvehikeln

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden neben den gemeinnützigen Rechtsformen auch sogenannte Investitionsvehikel untersucht, deren vorderste Aufgabe es ist, Gelder privater Investor/innen einzusammeln, die dann in lokale Immobilien- und Infrastrukturprojekte investiert werden können. Die Investitionsvehikel sollen „moderaten Rentabilitätstest“ standhalten. D.h., dass die Investoren mit einer Rendite für ihr eingesetztes Kapital rechnen dürfen, die Renditeerwartung aber nicht das ausschließliche Investitionsmotiv sein sollte, sondern daneben ein Förderungsgedanke als Ziel vergleichbar dem des „National Trust“ in UK besteht - soziales Unternehmertum also.

Eine Möglichkeit zur Umsetzung stellen geschlossene Fonds dar, die häufig zum Zweck der Finanzierung von aufwendigen Vermögensgegenständen oder Projekten aufgelegt werden, typischerweise in der Rechtsform einer GmbH & Co KG. Als sogenannte „§ 6b-Fonds“, bieten Sie den Investoren die Möglichkeit Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Unternehmen oder anderen Vermögensgegenständen nach § 6b EStG zunächst steuerfrei in andere neue Investitionsobjekte zu investieren.

Als zweite Rechtsform für Investitionsvehikel wurden eingetragene Genossenschaften (eG) betrachtet. Die eG ist der Förderung der Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet. Neben der Erwerbs- oder Wirtschaftstätigkeit der Genossen kann ihr Zweck aber auch auf deren soziale oder kulturelle Belange gerichtet sein – beispielsweise das gemeinsame Lebensumfeld durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb erhalten. Der Förderung des Allgemeinwohls verpflichtet sein, kann die eG allerdings nicht. Für Genossenschaften gilt als Grundprinzip mit nur wenigen engen Ausnahmefällen „ein Mitglied = eine Stimme“, was sie als Investitionsvehikel begrenzt, da Großinvestoren mit ihrem Investment häufig auch Einfluss auf Geschäftsentscheidungen nehmen wollen.

Nun regelt seit 22. Juli 2013 das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) die Geschäftstätigkeit der Verwalter von kollektiven Vermögensanlagen (Kapitalverwaltungsgesellschaften – KVG), zu denen sowohl die geschlossenen „§ 6b-Fonds“, als auch die Genossenschaften zählen. Was zunächst weitreichende Folgen hat; u.a.:

- Erfordernis einer Erlaubnis durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BAFIN)
- Umfassende Verhaltens- und Organisationspflichten
- Detaillierte Vorschriften über die Vermögensbewertung
- Jeder Vertrieb (werben, anbieten, platzieren) von Investmentvermögen bedarf der Genehmigung (weitreichende Prospektpflicht)

Vollständig aus dem Anwendungsbereich des KAGB ausgenommen sind operativ tätige Unternehmen außerhalb des Finanzsektors. Bürgerenergieprojekte, welche in der Regel als Projekte zur Finanzierung und zum Betrieb u.a. von dezentralen Erzeugungsanlagen auf kommunaler und regionaler Ebene dienen, häufig als GmbH & Co KG oder als Genossenschaft umgesetzt, fallen laut Auffassung unserer Juristen im Team unter den Ausnahmetatbestand, da sie operativ tätige Unternehmen sind. Auch das gilt es in der geplanten modellhaften Umsetzung, dazu später mehr, zu verifizieren.

Bei der Personengesellschaft GmbH & Co KG werden die steuerlichen Begünstigungen für Objekte, die Baudenkmäler sind oder in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsbereichen gelegen sind, nach § 7 i bzw. h oder § 10 f EStG unmittelbar dem Gesellschafter gewährt; bei Genossenschaften den Genossen erst bei der Gewinnausschüttung.

Geld einsammeln allein reicht aber nicht. Die Investitionsvehikel müssen es zumindest mit Aussicht auf eine geringe Rendite anlegen. Und die Stiftung erfüllt ihre Zwecke aus den Erträgen, die sie aus ihrem Stiftungsvermögen erzielt und aus etwaigen Spenden.

Die Anlagebedingungen werden maßgeblich geprägt durch die Positionierung der Region im internationalen Wettbewerb der Städte und Regionen – sprich; es kommt darauf an, was die Region aus ihren Anlagen macht. Ich spreche bewusst nicht von Gemeinden oder Verbandsgemeinden, da diese häufig viel zu klein sind, um sich wie beispielsweise die Steiermark in Österreich als Genussregion zu positionieren. Es braucht neben den genannten Sektoren eine Vernetzungsebene. Die Koordination der Organisationen in den beiden genannten Sektoren muss gewährleistet sein, damit Aktivitäten der einzelnen Vehikel sich nicht durch negative externe Effekte entwerten, sondern aufeinander abgestimmt erfolgen sollen. Hier kann ein gemeinnütziger Verein die geeignete Rechtsform sein. Viel wichtiger ist eine **Kultur der Kooperation**. Der Wille mit den Nachbargemeinden zu kooperieren hilft der Innenstadt meiner eigene Gemeinde. In Rheinland-Pfalz muss diese Kultur der Kooperation noch etabliert werden, zum Wohle der Innenstädte der zahllosen Kleinstädte.

Geld einsammeln reicht nicht. Es gibt in Deutschland, Österreich und der Schweiz, bisher keine universitäre Ausbildung für Bauherrenschaften. Ganz anders in Großbritannien, wo es zahlreiche Ausbildungen zum Immobilienentwickler gibt und seit über hundert Jahren ein

Berufsverband der akademischen Immobilienwirtschaftler existiert. Bauherren- und Betreiberkompetenz sind heute seltene Güter – und Betreiberkompetenz schließt die Innovationsfähigkeit neue Formen des Handels betreffend ein. Es gibt nur eine einzige ordentliche Universitätsprofessur für Projektentwicklung in deutschsprachigen Raum und bisher keine Studiengänge in Projektentwicklung.

Der Aufbau dieser Kompetenzen muss durch verschiedenste Maßnahmen, z.B. den Aufbau von Weiterbildungsangeboten, in Angriff genommen werden. Für beide genannten Aspekte, die Verbesserung der Anlagebedingungen durch geeignete regionale Perspektiven – und deren Verfolgung – und für den Aufbau von Bauherren- und Betreiberkompetenz haben die Autoren der Machbarkeitsstudie die Idee einer Internationalen Bauausstellung in der Tradition der regionalen IBAs ins Spiel gebracht. Die IBA könnte gute private und staatliche Projekte von regionaler Bedeutung zertifizieren, Bauherrenkompetenz kurzfristig verbessern helfen und werben für die Idee: privates Kapital für die Innenstadtentwicklung.

Klar ist, dass wir – sie und ich - uns für den Erhalt der Schönheit der historischen Innenstädte uns auch finanziell engagieren müssen, in geeigneten Rechtsformen und schlussendlich mit professioneller Bauherren- und Betreiberkompetenz.

Wir, die Autoren der Machbarkeitsstudie zu „gemeinnützigen regionalen Rechtsformen und regionalen Finanzprodukten“, die Ihnen vorliegt, hoffen Immobilieneigentümer, Händler, Gastronomen, Werbegemeinschaften, Kreativschaffenden, Kreditinstitute, Architekten, Stadtplaner und -entwickler sowie Kreditinstituten Ideen und Informationen an die Hand gegeben zu haben, die es Ihnen erleichtern selbst die Initiative zu übernehmen und sich auch finanziell und in geeigneten Rechtsformen zu engagieren - für den Erhalt, die Aufwertung oder die Wiederbelebung der historischen Innenstadt in ihrer Heimatgemeinde oder der Gemeinde mit der Sie sich verbunden fühlen. Und dies schließt Kreativität bei der Implementierung der vielfältigen neuen Formen des Einzelhandels ein. Damit sind wir wieder am Anfang meines Vortrags; statt die Innenstadt aus dem Bild unserer Heimatgemeinde zu löschen, müssen wir – Sie und ich - das Bild praktisch gestalten.

Ich will aber nicht mit einem Appell an die genannten Personen, Immobilieneigentümer, Händler, Gastronomen, engagierte Bürgerinnen mit anlagefähigem Kapital usw. enden, sondern mit einem konkreten Angebot, damit das „sie und ich“ nicht bloße Worte bleiben. Auf der Schriftform meines Vortrags finden Sie meine Kontaktdaten. Wenn Sie sich für die historische Innenstadt Ihrer Heimatgemeinde engagieren wollen und vielleicht sogar die eine oder andere Person an Bord haben, die sich vorstellen kann dies auch mit finanziellem Engagement zu tun, rufen Sie mich an oder schreiben Sie mir ein paar Zeilen . Ich werde Sie vor Ort besuchen, Ihnen zuhören und versuchen zu helfen, damit Sie Ihre Ziel zu erreichen. Und da Geld nichts anderes ist als eine Abstraktion von Zeit – von Arbeitszeit - dieser Besuch ist mein Engagement für meine und Ihre Heimat und für Sie nicht mit Kosten verbunden.

Ich bin gerne der Erstkontakt für Sie bei der Umsetzung der Machbarkeitsstudie und neben mir hoffen natürlich auch die anderen Autoren der Machbarkeitsstudie, dass schlussendlich viele gemeinnützige Stiftungen, Bürgergenossenschaften und Fonds zum Erhalt der historischen Innenstädte aus unserer gemeinsamen Initiative entstehen.

Univ.Prof. Prof. h. c. Dipl.-Ing. Dietmar Wiegand